



LYON

GRAND LYON
communauté urbaine

Délégation Générale au Développement Urbain
Territoires et Planification

REVISION SIMPLIFIEE N° 12 du plan local d'urbanisme

Opération « ZAC des Girondins »
LYON 7^{ème}

**Conseil de la Communauté urbaine de Lyon
Séance du 10 décembre 2012**

**Note préparatoire
pour un DEBAT sur les
orientations générales
du Projet d'Aménagement
et de Développement Durable
P.A.D.D.**

(article L.123-9 du code de l'urbanisme)

La présente notice est destinée à présenter les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (P.A.D.D.) du futur plan local d'urbanisme (P.L.U.) révisé, pour l'opération « ZAC des Girondins » à Lyon 7^{ème}, qui sont soumises à un débat sans vote lors de la séance du conseil de la Communauté urbaine de Lyon du 10 décembre 2012, conformément à l'article L.123-9 du code de l'urbanisme.

Introduction

La révision simplifiée n° 12 du PLU du Grand Lyon est envisagée, conformément à l'article L.123-13 du code de l'urbanisme, en vue de faire évoluer le droit des sols applicable sur les terrains concernés par l'opération ZAC des Girondins, afin de permettre son aménagement, présentant un intérêt général pour la collectivité.

Par délibérations en date des 12 novembre 2007 et 7 février 2011, le conseil de la Communauté urbaine de Lyon a approuvé les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation préalable à la révision simplifiée du PLU, conformément à l'article L 300-2 du code de l'urbanisme, et a fixé les objectifs généraux du projet.

Par la délibération du 7 février 2011, la Communauté Urbaine de Lyon a approuvé également la modification du périmètre de la concertation préalable pour le faire correspondre à la délimitation du périmètre d'étude et de réflexion du projet urbain. Le nouveau périmètre de concertation intègre deux îlots supplémentaires en façade est et ouest et est nouvellement délimité par :

- la rue Lortet au nord,
- l'avenue Jean Jaurès à l'est,
- les rues Yves Farge, Crepet et Félix Brun à l'ouest,
- la rue Clément Marot au sud.

Enfin, par délibération en date du 21 novembre 2011, le conseil de la Communauté urbaine a approuvé le bilan de la concertation préalable qui s'est déroulée de novembre 2007 à septembre 2011, et précisé les orientations générales du projet.

Il a alors décidé de poursuivre la mise en œuvre de l'opération ZAC des Girondins sur la base de ces objectifs et des principes d'aménagement arrêtés après avoir été enrichis lors de la concertation. La ZAC des Girondins a été créée par approbation de son dossier de création le 21 novembre 2011, sur un périmètre plus restreint de 17,5 ha.

I. LES OBJECTIFS DE LA REVISION SIMPLIFIEE

Le quartier de Gerland se caractérise par une situation remarquable en matière de centralité. Son projet de développement a été engagé depuis plusieurs années et s'appuie à la fois sur le renforcement de son pôle économique d'agglomération et sur l'affirmation de ce secteur comme un véritable quartier de centre-ville offrant logements, commerces et services adaptés.

Plusieurs projets d'aménagement publics ou privés ont été lancés ces dernières années, qui déclinent ces objectifs :

- la ZAC du Bon Lait (logements et équipements de proximité sur 8 ha au sud de la rue Clément Marot),
- la ZAC Massimi, aujourd'hui achevée,
- la ZAC Porte Ampère - Techsud (accueil d'activités dans la filière bio-santé sur 19 ha le long du bvd Chambaud de la Bruyère),
- la ZAC du Parc de Gerland (accueil d'activités bio-santé, grands sièges sociaux et équipements : agence de l'eau, cité scolaire internationale), sur 22 ha le long de l'avenue Tony Garnier,
- ainsi qu'une production soutenue de programmes immobiliers privés réalisés en diffus dans le quartier, notamment depuis les années 2000 avec l'arrivée du métro.

Situé au cœur du quartier de Gerland, le site des Girondins constitue aujourd'hui un potentiel foncier stratégique pour la structuration générale du quartier. Il pourrait être une opportunité pour développer une opération d'aménagement conforme à la vocation de Gerland.

Le secteur des Girondins est à la croisée des deux axes structurants : l'axe Nord / sud constitué par l'avenue J. Jaurès et l'axe Est / Ouest qui reste à créer, à partir de la rue des Girondins et des rues Fourcade et Croix Barret, et reliera le quartier au 8^e arrondissement par le pont enjambant les voies SNCF. Cet axe Est / Ouest sera complété à terme par un nouveau pont sur le Rhône permettant de relier Gerland à Confluence, confirmant un nouvel élan pour ces deux quartiers qui intégreront naturellement l'hyper-centre lyonnais.

Le site des Girondins totalise environ 23 hectares et est délimité par l'avenue Jean Jaurès à l'est, la rue Félix Brun et le boulevard Yves Farge à l'ouest, la rue Lortet au nord et la rue Clément Marot dans la continuité de la ZAC du Bon Lait au sud. Il accueille actuellement des activités économiques et des immeubles de bureaux.

Une première phase d'aménagement pourrait être envisagée sur les 17,5 ha comprenant les emprises aujourd'hui libérées de leur occupation industrielle ou en cours de mutation.

L'occupation de ce secteur est en effet en pleine évolution. L'entreprise Nexans a opéré un resserrement de ses activités et a libéré la partie sud de son site. La société Gécina envisage la mutation de son parc d'activités en bordure de l'avenue Jean Jaurès. Plus au sud, les tènements des entreprises Ziegler, Gondrand et Brossette ont été acquis par le Grand Lyon en vue d'accompagner la mutation de ces espaces dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Le secteur des Girondins est inscrit aujourd'hui au plan local d'urbanisme (PLU) en zonage UI. Afin de définir son évolution prévue dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), la Communauté urbaine s'est engagée dans une phase d'études préalables.

Ces dernières, qui s'inscrivent dans le cadre du projet-directeur élaboré pour le quartier de Gerland ont permis de définir les grands principes d'organisation urbaine et fonctionnelle de ce secteur.

Les objectifs poursuivis par cette opération sont les suivants :

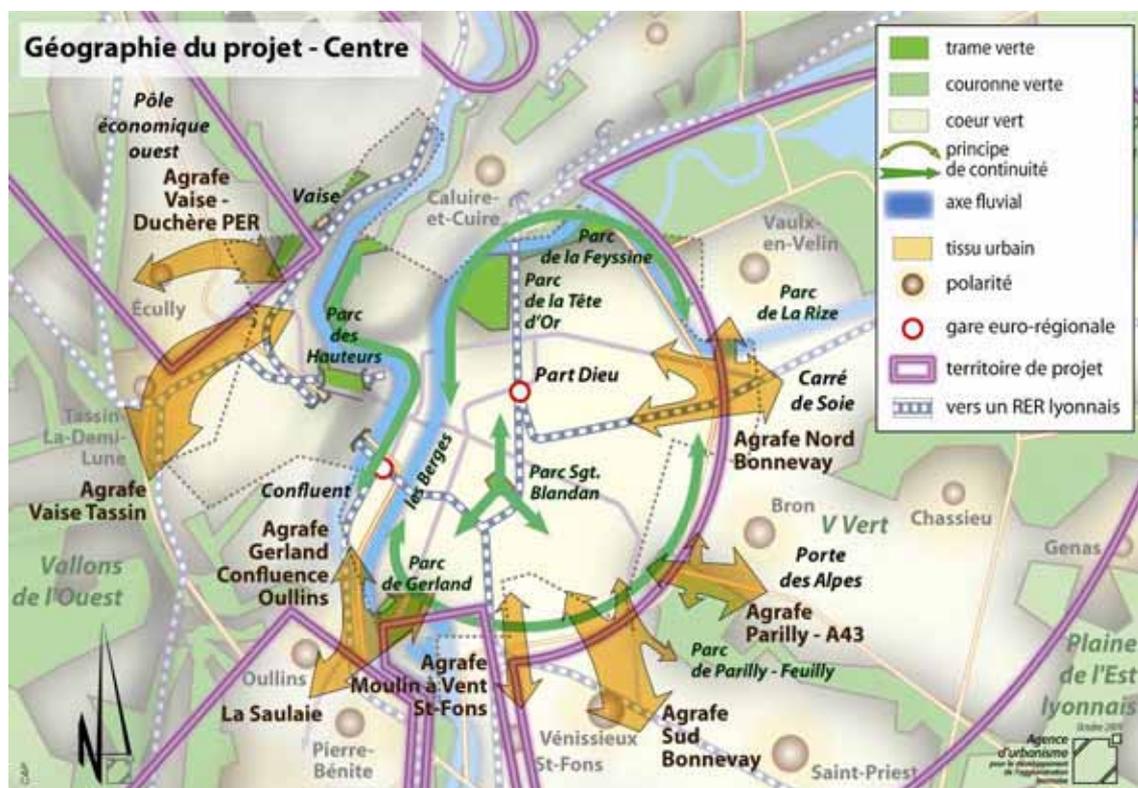
- assurer un développement économique cohérent au sein du quartier de Gerland, en liaison avec le technopôle, et permettre l'évolution des activités économiques présentes sur le site,
- développer la fonction résidentielle par une offre nouvelle de logements mixte et diversifiée, en adéquation avec le programme local de l'habitat (PLH) et complémentaire à l'offre existante et programmée,
- constituer un second pôle de centralité à Gerland, en vis-à-vis de l'opération dans la ZAC Massimi, en développant un programme de commerces et de services adapté à la fonction résidentielle de Gerland,
- programmer les équipements publics nécessaires au développement de Gerland pour en faire un véritable quartier à vivre,
- permettre la poursuite de la constitution du maillage viaire de Gerland pour accueillir ces nouvelles fonctions, notamment à travers le prolongement du mail de Fontenay et la constitution de la rue des Girondins.

II. LA SITUATION DU SITE AU REGARD DES DOCUMENTS D'URBANISME "SUPERIEURS"

II-1 Les orientations du Schéma de cohérence territoriale (SCOT) de l'agglomération lyonnaise :

Le SCOT de l'agglomération lyonnaise, approuvé le 16 décembre 2010, fixe comme orientation générale la mise en œuvre d'une organisation multipolaire qui vise à localiser habitat, emplois et services dans des polarités urbaines bien équipées et bien desservies pour permettre une utilisation plus économe de l'espace (Document d'Orientations Générales - DOG - page 10).

Le projet d'aménagement et de développement durable (P.A.D.D.) du SCOT précise (page 84) qu'il convient de poursuivre la recomposition urbaine des quartiers de Gerland autour de l'avenue Jean Jaurès, en tirant parti notamment de la halte ferroviaire Jean Macé, et présente (page 80) la carte suivante :



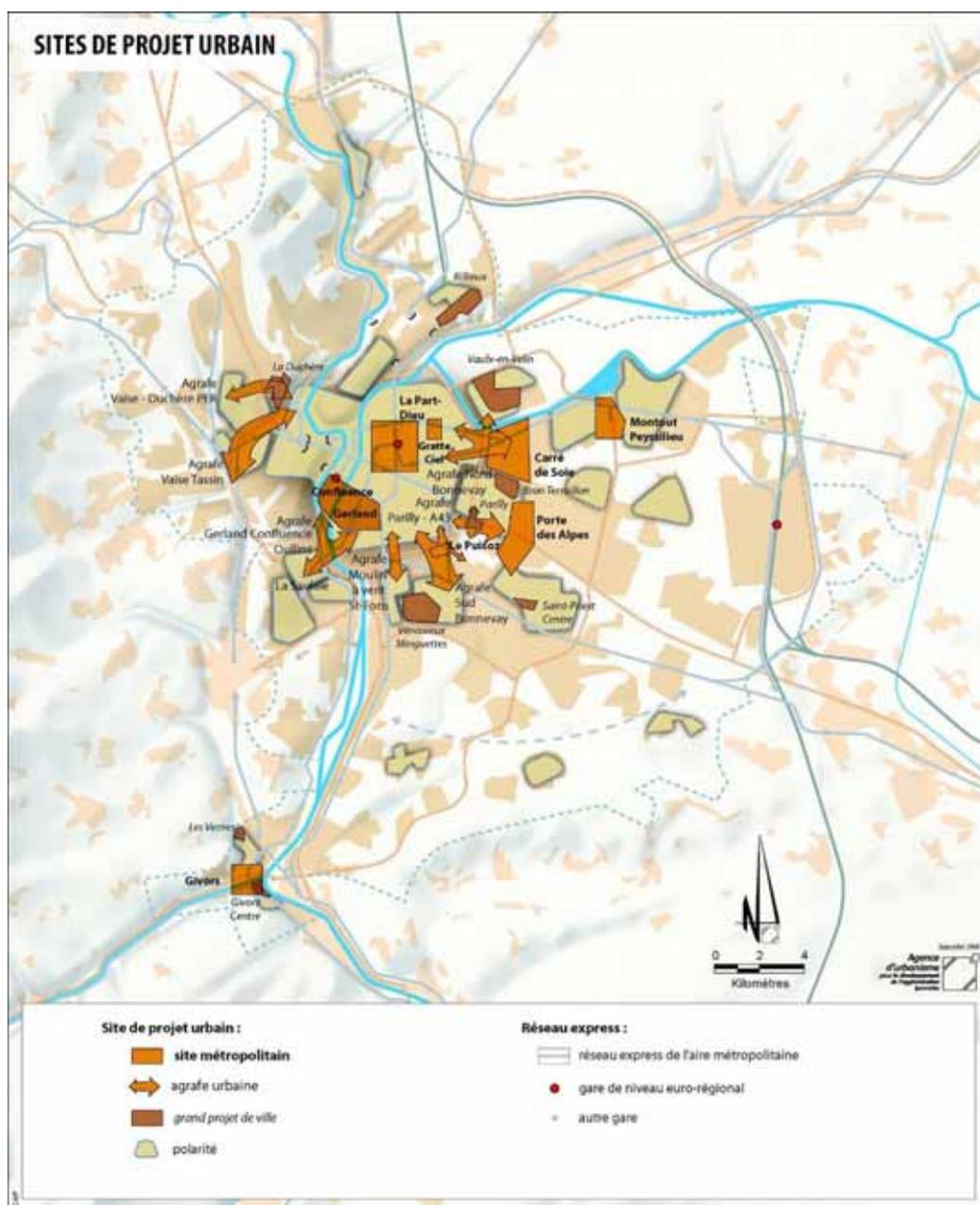
Le site de Gerland répond tout à fait à cette orientation générale et est identifié comme *un site de projet urbain métropolitain, lieu privilégié de mixité fonctionnelle (...) accueillant de manière privilégiée les grandes opérations d'urbanisme* (DOG - pages 50 et 51).

Le document d'orientations générales identifie ainsi pour ce territoire les orientations suivantes :

- permettre la constitution d'une offre immobilière de niveau international, se distinguant par sa haute qualité architecturale et fonctionnelle, au sein de sites (comme Gerland) bien connectés aux réseaux de transport national et international (SCOT - DOG - pages 18 et 19) ;
- en matière de développement économique (SCOT - DOG - carte page 32) : repérer le site parmi les sites économiques métropolitains dans le territoire urbain ;

- tendre bien sûr à y renforcer l'urbanisation résidentielle dans les secteurs bien desservis (DOG carte page 48) ;
- l'identifier comme site de projet urbain métropolitain (DOG - pages 50-51) ;
- enfin, en matière de gestion coordonnée des différents modes de transport :
 - . le DOG préconise le renforcement et l'élargissement progressif de la politique de maîtrise du stationnement initiée dans le centre de Lyon, ainsi que son déploiement à l'échelle des polarités d'agglomération (DOG - page 123),
 - . le DOG prévoit (carte page 118) l'extension du réseau d'agglomération de transport collectif maillé.

La carte qui suit figure page 50 du DOG :



II -2 Les orientations des documents d'urbanisme thématiques (PDU, PLH, SDUC,...) :

Le Plan de Déplacements Urbains (PDU)

Le projet du quartier des Girondins est conforme aux objectifs poursuivis par le PDU ; il contribue en effet à l'urbanisation d'un secteur largement desservi par des lignes fortes de transports collectifs que le PDU préconise de développer et de renforcer.

Tout d'abord, la halte ferroviaire Jean Macé, appelée à devenir la troisième gare lyonnaise intra-muros, permet un accès facilité aux différents quartiers de la ville pour une partie des habitants du bassin de vie lyonnais. Ils peuvent rejoindre facilement le tramway (ligne T2), le métro (ligne B) ou le réseau de bus.

Le prolongement de la ligne B du métro à Oullins, va quant à elle ouvrir le quartier de Gerland vers le grand sud-ouest lyonnais.

Le prolongement de la ligne T1 est prévu du centre-ville de Lyon à ses nouveaux quartiers : la pointe de la Presqu'île (Confluent) et Gerland.

Elle offrira aussi une connexion avec la ligne B, prolongée jusqu'à Oullins Gare.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH)

Globalement sur Lyon, le PLH, approuvé le 10 janvier 2007, fixe comme objectif la construction de *2.200 logements par an, dont une part de 35 % de locatif aidé dans la construction neuve* (PLH - tome 2 - Programme d'action - page 15), et décline les objectifs qualitatifs de cette production à destination de l'ensemble des publics.

Le quartier de Gerland est caractérisé dans le PLH par l'existence de fonciers libres ou sous-occupés, réservables notamment à la production de logements :

« Un potentiel foncier est réalisable avec la reconversion des grands sites industriels de Gerland, tout particulièrement au nord de la ZAC du Bon Lait (34 ha) ».

Le Schéma Directeur d'Urbanisme Commercial (SDUC)

Le SDUC approuvé le 2 novembre 2009 précise pour sa part les options suivantes pour le territoire :

Tout d'abord il affirme l'intention de *conforter le rayonnement commercial de la métropole* dans ses secteurs centraux : *Presqu'île - Confluence et Part-Dieu -Rive gauche* (page 30).

Dans son volet territorialisé, il décline ensuite ces principes (fiche 14-Gerland), par *la volonté de densifier l'offre commerciale alimentaire et non alimentaire autour des pôles Pavillons/Debourg, Girondins/Massimi, de créer des moyennes surfaces en équipement de la personne, d'ameublement, culture loisirs complétées par une offre de petits commerces, d'accompagner la mutation du secteur Pavillons et rue de Gerland (pôle restauration et commerces), et d'adapter l'offre non sédentaire sur Jean Jaurès/Debourg.*

Les servitudes d'utilité publique :

Le site est également concerné par les effets des servitudes d'utilité publique suivantes :

- **le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation (PPRNI) du Rhône et de la Saône**, dans le secteur de Lyon et Villeurbanne, institué le 2 mars 2009, qui place le secteur en zone "verte" de risque de remontée potentielle du niveau piézométrique de la nappe ou de débordement par saturation des réseaux d'assainissement, où le premier niveau de sous-sol peut être potentiellement exposé (servitude PM1) ;
- **les zones de protection contre les obstacles et les perturbations électromagnétiques** protégeant le centre d'émission et de réception de transmissions radioélectriques du quartier Général Frère, dans le 7^{ème} arrondissement de Lyon (servitudes PT1 et PT2) ;
- **la protection de la ligne électrique souterraine de 225 KV** La Mouche-Saint Amour souterraine (servitude I4).

III. LA SITUATION DU PLU OPPOSABLE

Le développement du secteur des Girondins représente un enjeu important pour l'agglomération et est reconnu comme un site de projet urbain de Gerland.

Afin de préserver le bon déroulement de ce projet, un périmètre d'études avait été instauré par délibération de la Communauté urbaine de Lyon du 25 septembre 2000 et modifié par délibération de la Communauté urbaine de Lyon du 13 décembre 2004. Conformément à l'article L 111-10 du code de l'urbanisme, le délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur étant expiré, ce périmètre est en conséquence obsolète.

Le rapport de présentation du cahier communal du 7^{ème} arrondissement de Lyon, approuvé le 11 juillet 2005, repère, « au nord de la ZAC Bon Lait, un site de 34 hectares, compris entre l'avenue Jean Jaurès, les rues Marot, Brun et Lortet et occupé par de vastes tènements d'activités et par des friches industrielles. L'évolution progressive de ce secteur constitue une étape ultérieure dans le processus de renouvellement de Gerland depuis le sud vers le nord. » (page 158)

Le PADD (projet d'aménagement et de développement durable) fixe comme objectif « de préparer l'évolution du secteur en lien avec l'émergence du centre de quartier « place Jean Jaurès / Massimi / Bon Lait » en n'obérant pas les conditions de fonctionnement des activités en place à court terme. » (pages 159 et 161).

Il s'agit de :

- « Associer, dans le cœur de vie de la place Jean Jaurès, le pôle commerçant de la rue de Gerland, les ZAC Massimi et Bon Lait offrant des espaces verts, des commerces et des équipements susceptibles de créer une attractivité importante.
- Favoriser le développement de l'activité commerciale et de services le long de l'avenue Jean Jaurès et sur la rue Clément Marot ainsi qu'en cœur de l'îlot Bon Lait.
- Préserver certaines constructions existantes qui témoignent de l'histoire du quartier.
- Garder la vocation économique des grands tènements au nord-ouest de Jaurès, mais d'encadrer leur évolution et d'identifier les zones économiques dont l'actuelle vocation pourrait évoluer dans le temps.
- Réserver la liaison des rues des Girondins et de La Croix Barret.
- Prévoir la constitution d'un front urbain continu sur l'avenue Jean Jaurès, et favoriser le développement tertiaire sur l'axe Jaurès, entre les rues Lagrange et Lortet. »

Le projet d'aménagement

Le projet d'aménagement et de développement durable décliné sur le 7^e arrondissement de Lyon



VOCATIONS

- Conforter les centralités de quartiers
- Maintenir le caractère des îlots historiques
- Encadrer l'évolution des frises composites
- Conforter les sites de développement économique et les grands équipements
- Protéger la trame verte

DYNAMIQUES

- Renforcement de l'existant, renouvellement urbain
- Boulevard scientifique Tony Garnier
- Ouvertures de quartier sur la façade à renforcer
- Nouveaux espaces verts ou sportifs de proximité à créer

CONTRAINTES PARTICULIÈRES

- Pôle d'échanges de transports collectifs
- Périmètre de risque technologique
- Axe fort de transports collectifs à l'étude
- Liaisons à renforcer ou à créer
- Réseaux "modes doux" à développer à terme :
 - principes d'axes forts (plus modes doux Grand Lyon, itinéraires empruntés)
 - autres principes d'itinéraires : bandes et pistes cyclables (plus modes doux Grand Lyon), autres aménagements

Les numéros du schéma renvoient à la numérotation des secteurs identifiés dans les «objectifs par secteur» du PADD

Les autres éléments inscrits au PLU en vigueur sur le site

Sont également inscrits dans le PLU actuellement opposable :

- un zonage UI (zone spécialisée à vocation économique),
- un zonage URM (zone multifonctionnelle à dominante d'habitations, aux caractéristiques morphologiques et fonctionnelles diversifiées,
- des emplacements réservés de voirie n° 68, 69, 70, 88, 95, 102,
- des espaces végétalisés à mettre en valeur (EVMV),
- une prescription de continuité obligatoire le long de l'avenue Jean-Jaurès,
- une marge de recul le long de la rue Félix Brun,
- une localisation préférentielle pour un équipement scolaire (îlot formé par les rues Clément Marot, Félix Brun, l'avenue Jean-Jaurès et l'ER voirie n°102), au bénéfice de la commune, d'une superficie de 2 600 m² de SHON au moins.

Par ailleurs, certaines dispositions sont inscrites dans les documents graphiques et le règlement :

- l'application des obligations de mixité sociale dans les programmes de logements, instituées à Lyon, en vertu de l'article L.123-1-16, (un taux minimal de SHON de 20 % affecté au logement aidé PLUS, PLAI ou PLS pour une taille de programme de 1 500 m² à 2 500 m² de SHON, et un taux minimal de 25 % affecté au logement aidé PLUS ou PLAI pour une taille de programme supérieure à 2 500 m²),
- le seuil de limitation à 100 m² en zone UI et 300 m² en zone URM de surface de vente des surfaces commerciales,
- les normes de stationnement des opérations de bureaux situées dans le périmètre d'influence des lignes fortes de transport collectif (1 place autorisée maximale pour 75 m² et minimale pour 150 m² le long de Jean Jaurès dans un rayon de 400 m autour des stations et 1 place autorisée maximale pour 50 m² et minimale pour 100 m² sur le reste de la ZAC).

Toutes ces dispositions, actuellement en vigueur dans l'attente d'un projet urbain global, ont aujourd'hui vocation à être revisitées et adaptées dans le cadre de la présente révision simplifiée.

IV. LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME REVISE

IV.1. Gerland, lieu de renouvellement urbain pour l'extension du centre-ville lyonnais

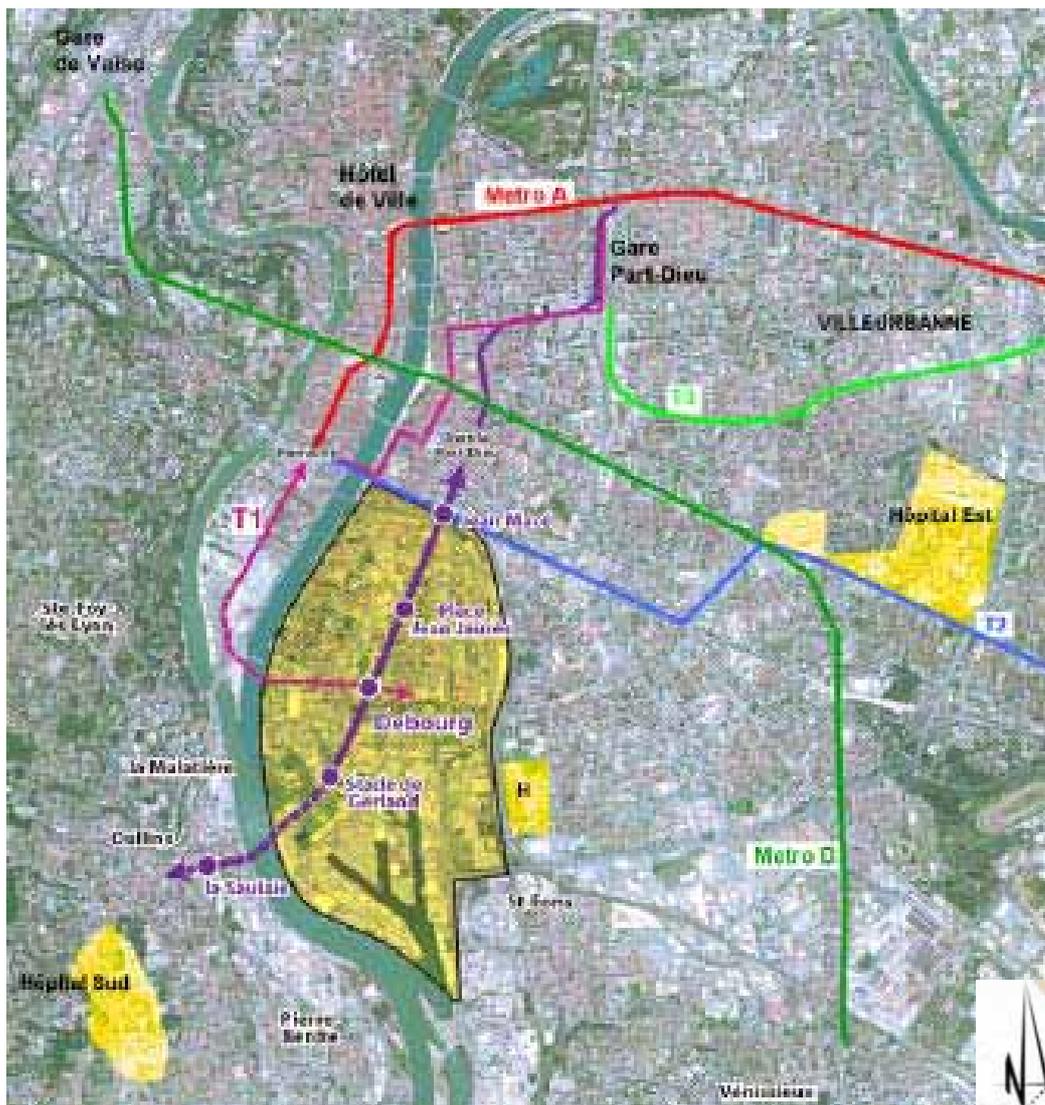
Le secteur sud du 7^{ème} arrondissement de Lyon, situé entre les faisceaux ferrés au nord et à l'est et le Rhône au sud et à l'ouest, offre de très fortes potentialités de développement urbain sur d'importants tènements industriels et logistiques, dont le déclin engagé laisse de vastes emprises vacantes et sous-occupées.

Le quartier de Gerland, dans lequel s'inscrit le projet de ZAC des Girondins, représente une entité de 700 ha dans la partie sud de Lyon. Sa position d'entrée de ville au sud, son contact avec les secteurs du centre ville à l'ouest (Confluence) et au nord (Guillotière), sa desserte par des infrastructures lourdes de transport en commun (train, métro, tramway) lui confèrent une position stratégique dans les enjeux de transformation et de développement du centre de l'agglomération.

Aujourd'hui, il s'agit d'un espace urbain en demande de structure : en expansion depuis 1850, ce territoire était considéré jusqu'à maintenant, comme un espace de « faubourg », où les fonctions dévoratrices d'espaces (industries, armée, sport, ...) pouvaient s'installer sans limites et seuls quelques secteurs d'habitat très dispersés ont pu se développer mais avec peu d'idées directrices.

Or, ce territoire possède de nombreux atouts :

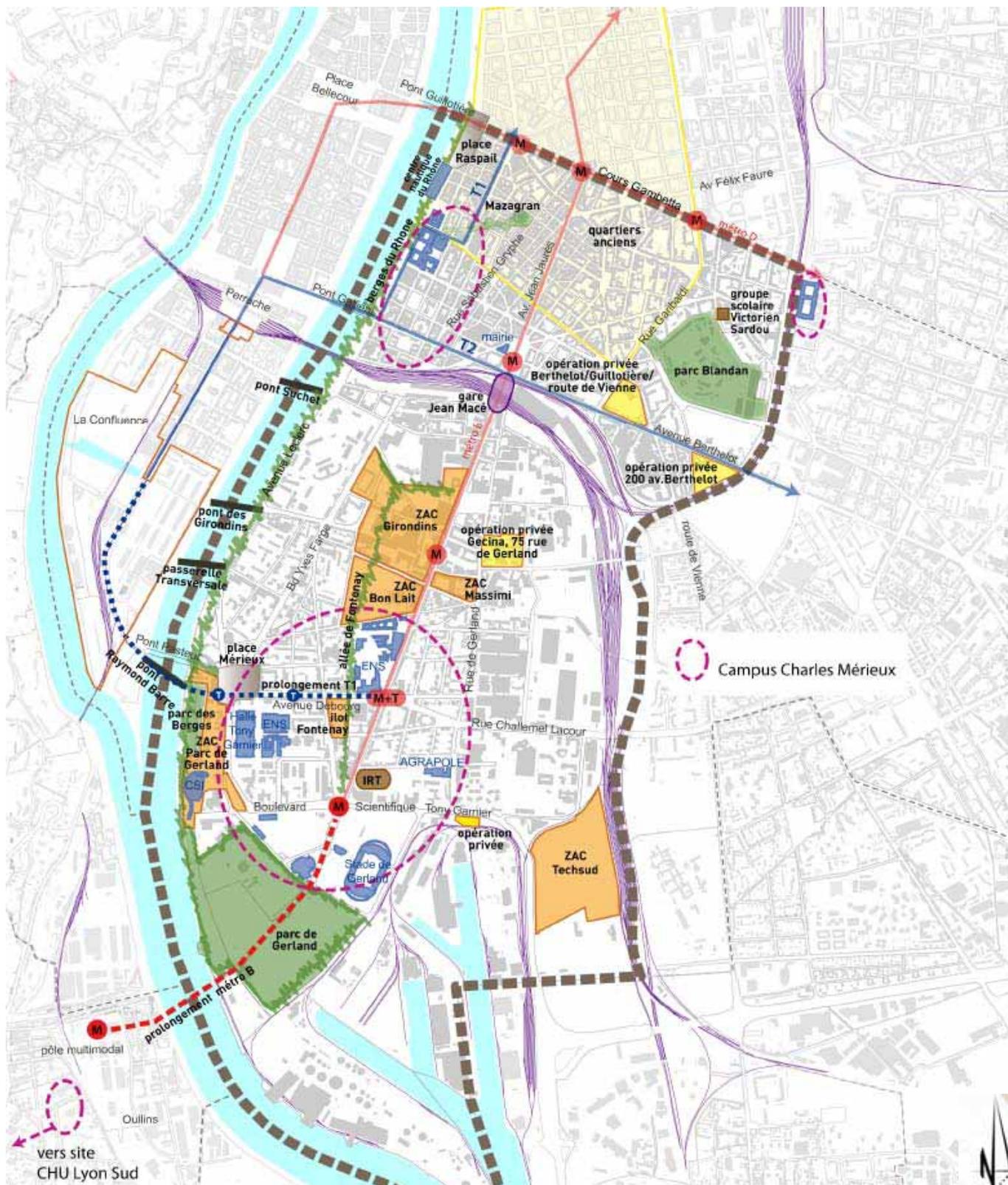
- Une desserte en métro qui positionne le quartier à moins de 10 mn du centre d'affaires de la Part Dieu et du centre de la Presqu'île
- Une nouvelle gare SNCF (TER) Jean Macé en connexion avec la ligne B du métro et la ligne T2 du tramway
- Le prolongement programmé de la ligne de tramway T1, qui offrira une interconnexion avec la ligne B du métro à la station « Debourg » et permettra de relier Gerland à Perrache
- Un lien direct avec le périphérique et l'autoroute A7
- Le futur pont des Girondins dont les études démarrent et qui mettra le futur quartier en liaison directe avec le quartier de Confluence, situé en rive droite du Rhône.
- Un site « Technopolitain » constitué et axé sur la biologie/santé avec la présence du pôle de compétitivité de Lyon Biopôle et d'établissements d'enseignement supérieur prestigieux (Ecole normale supérieure Sciences et Lettres, Université Lyon 1, ISARA), de centres de recherche publique et privée et d'entreprises de stature mondiale notamment dans le secteur des biotechnologies
- La mise en œuvre du projet « Campus Charles Mérieux », pôle universitaire d'excellence, inscrit au Schéma de Développement Universitaire (SDU) du Grand Lyon
- Des équipements d'agglomération qui contribuent à son image dynamique et attractive (Halle Tony Garnier, Stade de Gerland, parc des Berges et parc de Gerland)
- Une visibilité qualitative du renouvellement urbain engagé
- Un potentiel de terrains mutables encore conséquents.



Situation du quartier de Gerland par rapport au réseau lourd T.C.

Pour encadrer cette mutation urbaine importante du quartier de Gerland, le Grand Lyon s'est doté d'un plan de référence directeur global couvrant la totalité du quartier et permettant de définir une vision à moyen et long terme pour les 700 ha de Gerland. L'ambition étant de développer 44.000 emplois et d'accueillir 44.000 habitants à horizon 2025 sur Gerland.

Le site de Gerland est d'ailleurs inscrit au SCoT de l'agglomération lyonnaise comme un des sites de développement majeur de la ville-centre, avec un enjeu de désenclavement physique de « l'île Gerland » clairement énoncé au SCoT : à l'ouest vers le fleuve du Rhône et la Confluence ; au nord vers la Guillotière, à l'est vers le 8^{ème} arrondissement et au sud, en s'appuyant sur le prolongement de la ligne B du métro, en direction d'Oullins.



Principaux sites et enjeux de développement du 7^{ème} arrondissement

Elaboré en 2001 par l'urbaniste François Grether et le paysagiste Michel Desvignes, il a été refondé depuis 2009 par l'équipe composée des architectes/urbanistes Bernard Paris/Roland Delord et du paysagiste Alain Marguerit.

Ce projet décline les liaisons avec la ville centre et les quartiers environnants, le rôle et les fonctions majeures de Gerland dans l'organisation urbaine, le développement et la hiérarchisation du maillage viaire support de la trame verte et écologique. Il propose une morphologie bâtie diversifiée et composée, préservant la mixité des fonctions tout en proposant une répartition plus cohérente et adaptée à l'évolution urbaine du territoire.

Le projet urbain constitue un support d'intégration au service du développement des quartiers de vie, avec la création de véritables centralités, mais aussi au service du développement économique en repositionnant Gerland dans la ville, comme véritable porte d'entrée Sud et comme le 3^{ème} quartier tertiaire de la ville de Lyon.

Pour ce faire, le projet s'appuie sur le pôle de compétitivité lié au Biopôle, l'IRT (Institut de Recherche Technologique) Lyon Biotech, l'Ecole Normale Supérieure, la Cité Scolaire Internationale ainsi que sur le projet de Campus Charles Mérieux dont l'ambition est de créer un grand campus urbain d'excellence internationale, en opérant le rapprochement entre biosciences et sciences humaines et sociales.

La poursuite de l'action publique engagée depuis les années 1980 sur le volet urbain et économique, tel que développé ci avant, conjuguée avec le renforcement des lignes fortes de transport en commun ont confirmé l'attractivité de Gerland, attirant l'investissement privé et accélérant la mutation de ce secteur fortement imprégné de l'ère industrielle.

Compte tenu de l'offre actuelle de grandes opportunités de développement sur le quartier, les actions menées à travers le plan de référence chercheront à façonner une nouvelle image de Gerland et en particulier :

- faire rimer développement urbain avec qualité des aménagements paysagers et architecturaux,
- constituer de véritables centralités de quartier avec une polarité commerciale de proximité autour de deux pôles, l'un au nord dans la ZAC des Girondins, l'un au sud dans l'opération de Fontenay
- renforcer l'ancrage économique de Gerland avec deux orientations :
 - ✓ renforcer le Biopôle le long du boulevard scientifique pour faire de Gerland un campus d'innovation technologique à visée biomédicale d'excellence mondiale
 - ✓ développer un véritable pôle tertiaire au nord de Gerland en favorisant la construction d'immeubles de bureaux ; cette offre pourra s'inscrire dans une complémentarité avec celle de la Part Dieu et de Confluence
- fédérer et irriguer l'ensemble du secteur par des liaisons dédiées à la vie locale : création d'espaces linéaires apaisés autour desquels viendraient se greffer des pôles d'habitat et d'équipements associés (commerces, équipements publics, espaces plantés)
- trouver plusieurs liaisons est / ouest principales et une vraie hiérarchie viaire avec des voies secondaires inter-quartiers mais en évitant la saturation du quartier en séparant les circulations est / ouest principales des circulations de desserte secondaires
- garder une mixité des fonctions (enseignement, équipements, habitat, emplois), de typologie (collectif / individuel), d'architecture (identification claire des immeubles de bureaux et de logements), de densité, d'espaces ouverts et clos.

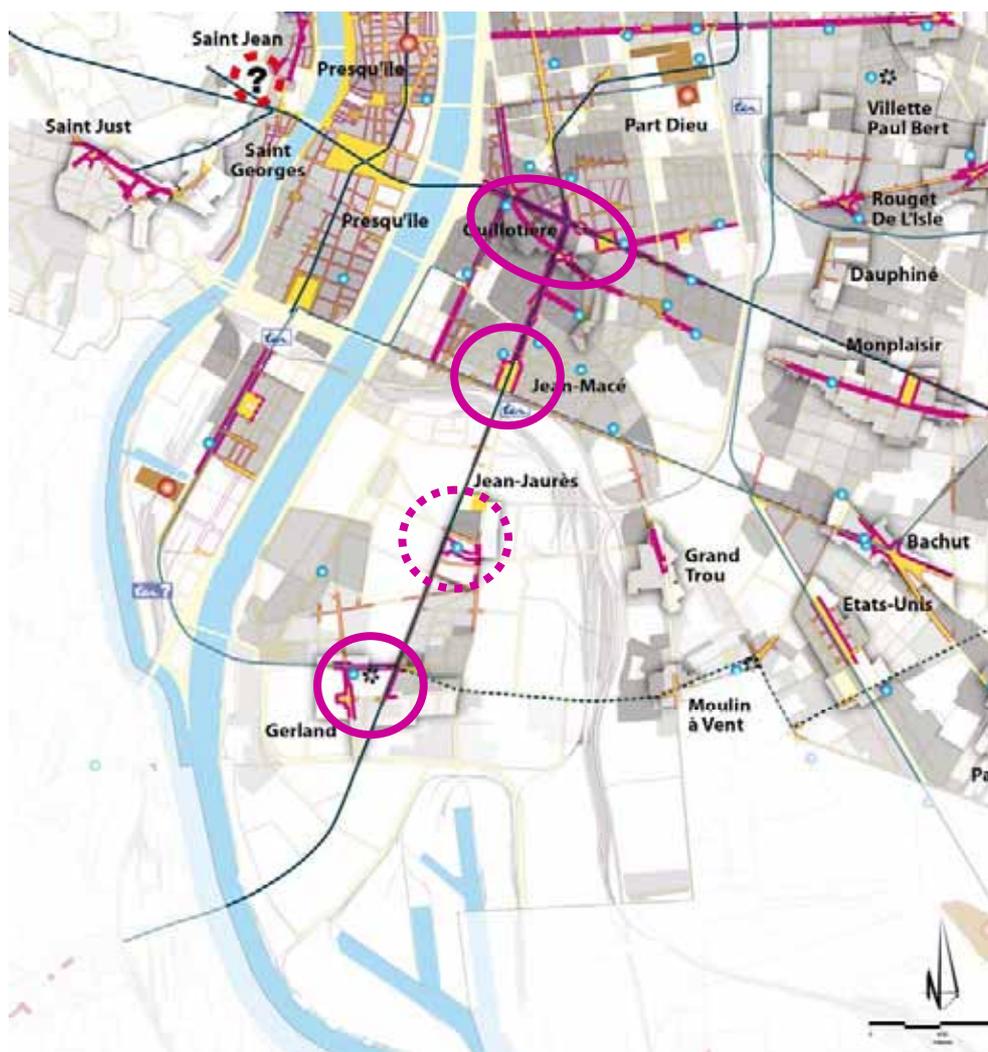
IV.2. Les objectifs de la ZAC des Girondins, nouvelle pièce urbaine à Gerland

Après la ZAC Massimi, développée sur la façade est de l'avenue Jean Jaurès et la ZAC du Bon Lait, développée au sud de la rue C. Marot, la ZAC des Girondins constitue la troisième phase d'aménagement initiée par la Communauté Urbaine et la Ville de Lyon sur d'anciennes friches industrielles dans le nord de Gerland.

Les deux premières phases d'aménagement ont engagé une recomposition de l'espace en créant de nouvelles voies, proposant des îlots dont la taille abandonne les caractéristiques liées à l'occupation industrielle pour se rapprocher de celles des îlots résidentiels.

Le quartier des « Girondins » a vocation à constituer un des projets majeurs dans le développement urbain et le renforcement de l'attractivité du quartier de Gerland qui manque d'une centralité forte.

Les enjeux du projet sont à la fois importants pour Gerland, mais aussi à l'échelle de la Ville. Il ne s'agit pas uniquement d'engager une troisième phase d'aménagement sur la partie nord de Gerland, mais de réellement créer les conditions de **renforcement d'une seconde polarité de centre de quartier à Gerland, autour des opérations Massimi, Bon Lait et Girondins.**



Cette polarité ne doit pas être la résultante de la somme d'opérations répondant chacune à des objectifs propres mais comme une réponse en termes de rééquilibrage entre le sud et le nord de Gerland.

Par ailleurs, l'ambition attachée à ce secteur au-delà d'être gerlandaise, est d'offrir une densité d'immobiliers tertiaires suffisante pour constituer le 3^{ème} site lyonnais avec Part-Dieu, Presqu'île/Confluence et créer le triangle tertiaire central lyonnais.

L'enjeu est donc double : réussir un quartier de vie où il fait bon vivre avec une offre de commerces de proximité suffisante et constituer un pôle tertiaire attractif, identifiable, et lisible à l'échelle de la ville.

Enfin, cette troisième phase d'aménagement, à travers la ZAC des Girondins, a pour ambition de constituer, au cœur de Gerland, un nouveau quartier en pivot avec les secteurs mitoyens, raccordé aux arrondissements voisins par des relations transversales et en particulier grâce au futur pont des Girondins, reliant Gerland à Lyon-Confluence.

Aussi, la ZAC des Girondins est guidée, depuis l'origine, par six objectifs majeurs, qui sont les suivants :

- produire une offre de logements mixte et diversifiée, en adéquation avec le programme local de l'habitat (PLH) et complémentaire à l'offre existante et celle programmée,
- assurer un développement économique cohérent au sein du quartier de Gerland, en liaison avec le technopôle et permettre l'évolution des activités économiques présentes sur le site,
- affirmer un second pôle de centralité de Gerland, en vis-à-vis de l'opération Massimi en développant notamment un programme de commerces et de services et en même temps complémentaire au projet de la place des Pavillons et de l'opération Fontenay, situé plus au sud,
- programmer les équipements publics nécessaires pour en faire un véritable quartier de vie,
- compléter le maillage viaire de Gerland par un nouveau réseau de circulation hiérarchisé avec la création de l'allée Fontenay et le prolongement de la rue des Girondins
- développer une trame verte structurante à partir de l'allée Fontenay, liaison nord/sud à l'échelle de tout le quartier de Gerland, en réorganisant les déplacements et les espaces de stationnement afin d'améliorer la fonctionnalité du quartier.

Ce site situé, sur 17,5 hectares, entre l'avenue Jean Jaurès à l'est, la rue Félix Brun et le boulevard Yves Farge à l'ouest, la rue des Balançoires au nord et la rue Clément Marot au sud a pour ambition d'offrir une nouvelle centralité par la production d'un programme prévisionnel de construction d'environ 256.000 m² de surfaces de plancher (SdP), qui pourra se décliner de la façon suivante :

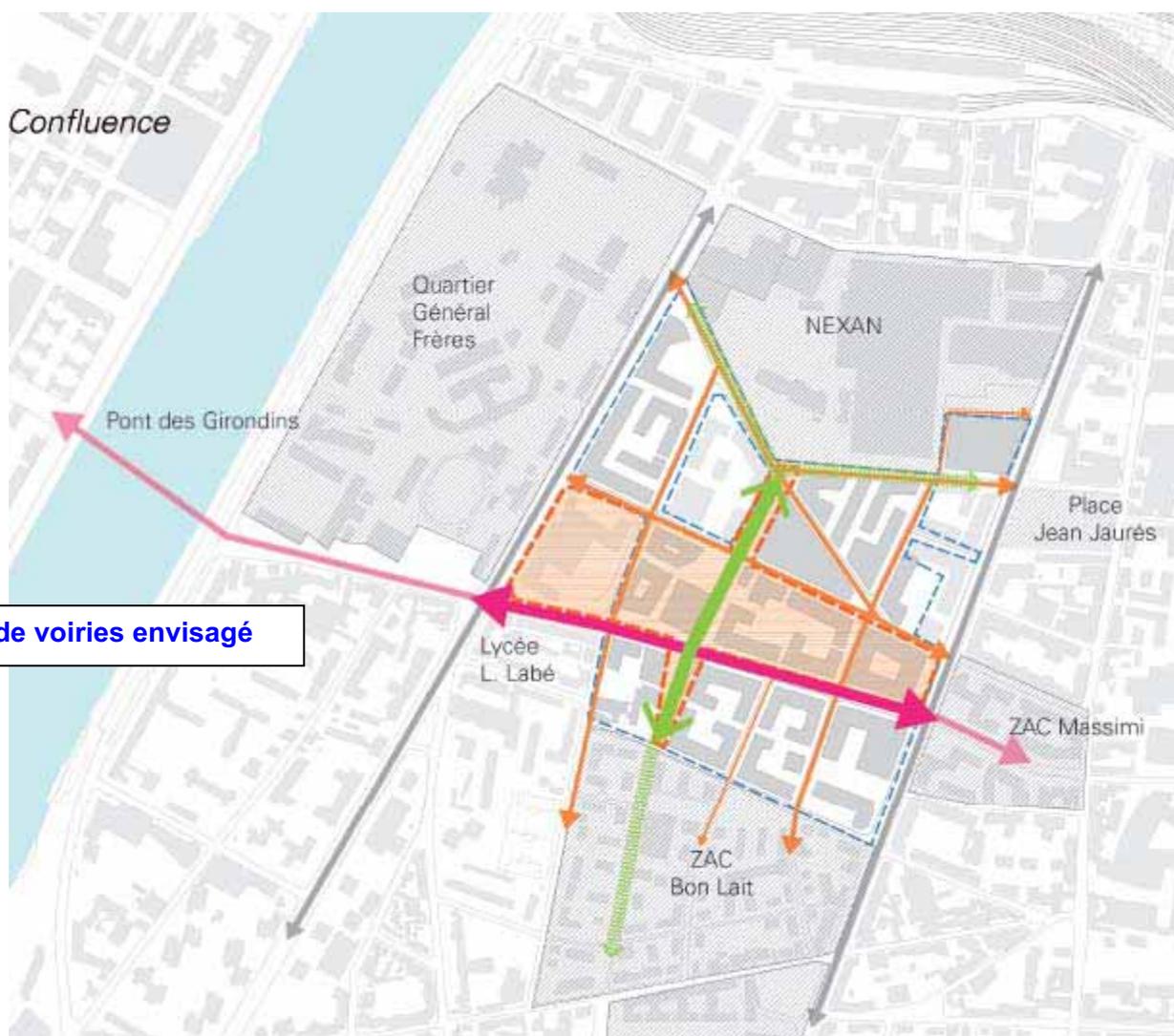
- 180.000 mètres carrés de SdP de logements, soit environ 2.500 nouveaux logements répartis à hauteur de :
 - ✓ 25 % de logements locatifs sociaux PLUS / PLAI,
 - ✓ 5 % de logements locatifs sociaux PLS,
 - ✓ 15 % de logements en accession sociale,
 - ✓ 15 % de logements en accession à prix maîtrisés
 - ✓ 40 % de logements en accession du secteur libre
- 61.000 mètres carrés de SdP d'activités tertiaires,
- 7.500 mètres carrés de SdP de commerces,
- 7.500 mètres carrés de SdP d'équipements publics pour les besoins des futurs habitants (groupe scolaire, pôle social et culturel intégrant une crèche, salle et terrain d'évolution sportive).

Ces valeurs pourront cependant être appelées à évoluer modérément en fonction de la conception plus précise du projet.

Le projet s'appuie, enfin, sur un programme d'espaces publics qui a pour objectif de désenclaver et d'irriguer le secteur en développant un réseau viaire à l'échelle de la ville et celle de la vie locale. Un réseau primaire créera les connexions de circulation internes à Gerland et le raccordera aux arrondissements voisins (Confluence et le 8^{ème} arrondissement). Un réseau secondaire viendra compléter les grandes voiries structurantes et permettra la desserte des immeubles.

Il s'agit :

- du prolongement de la rue des Girondins en accroche sur l'avenue Jean Jaurès
- de la création de l'allée Fontenay en prolongement de la rue Léopold Sédhar Senghor réalisée dans la ZAC Bon Lait
- de la création de la rue Félizat en prolongement de celle existante sur la ZAC Bon Lait
- de la création de la rue des Balançoires,
- de la requalification des voiries existantes : rues Félix Brun, Crépet et du Pré Gaudry.



IV.3. Les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable

Actuellement, le PLU opposable sur cette partie du 7^{ème} arrondissement ne permet pas de répondre aux objectifs de développement de la ZAC des Girondins. En effet la majeure partie du secteur est encore classée en zonage UI au PLU en vigueur, à vocation exclusivement économique.

Aujourd'hui, dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), le périmètre de la ZAC est concerné par deux secteurs, le secteur n°6 « centre de quartier » place Jaurès / Massimi / Bon Lait (pages 158-159) et le secteur n°7 Jaurès - Lortet - Marot (pages 160-161).

Ainsi, les orientations générales du futur projet d'aménagement et de développement durable (PADD) sont les suivantes :

Pour le secteur n° 6 (centralité autour du carrefour avenue Jean Jaurès - rue des Girondins) :

Poursuivre le renforcement du centre de quartier développant ainsi la « multi-centralité » de Gerland, en intégrant les quartiers constitués ou en cours de constitution des Girondins, de la rue de Gerland, Massimi et du Bon Lait.

Concernant plus particulièrement les Girondins :

- > Associer, dans le cœur de vie de la place Jean Jaurès, et au nouveau carrefour à créer Jaurès-Girondins-Massimi, le pôle commerçant de la rue de Gerland, les Z.A.C. des Girondins, Massimi et du Bon Lait, offrant des espaces verts, des commerces et des équipements susceptibles de créer une attractivité importante et bien desservie par le réseau métropolitain et de transports en commun.
- > Promouvoir le long de l'avenue Jean Jaurès et de la nouvelle rue des Girondins des îlots plus denses et des hauteurs élevées, permettant un épannelage varié marquant fortement le futur cœur du quartier, et une mixité des fonctions à l'échelle des îlots (tertiaire, commerces, services, logements,...).
- > Concentrer des fonctions tertiaires, en lien avec le schéma de développement universitaire, installées prioritairement sur les axes structurants de Gerland, dans l'épaisseur de l'avenue Jean Jaurès jusqu'à la rue Félizat et sur le boulevard Yves Farge.
- > Développer une offre commerciale variée de rayonnement important pour le quartier de Gerland et de proximité, alimentaire et non alimentaire, de services et de restauration, autour du carrefour Jaurès - Girondins - M.M. Fourcade.

PADD en vigueur dans le reste du quartier :

- ... Favoriser aussi le développement d'activités commerciales et de services sur la rue Clément Marot ainsi qu'en cœur de l'îlot Bon Lait.
- > Autoriser l'implantation de moyennes surfaces commerciales et affecter les rez-de-chaussée à des activités, notamment sur la section commerçante de la rue de Gerland.
- > Poursuivre un renouvellement urbain mixte à l'est de la rue de Gerland, renforçant l'offre résidentielle, tout en favorisant le maintien et le développement d'activités.

> Transformer l'îlot du Bon Lait pour accueillir une mixité de fonctions : logements, activités, commerces, et équipements (crèche, gymnase et jardin public) ; construire un paysage urbain de qualité, et favoriser la création d'une trame verte reliant ce quartier à l'ensemble du territoire de Gerland (notamment prolongement du mail de Fontenay).

> Préserver certaines constructions existantes qui témoignent de l'histoire du quartier.

Pour le secteur n° 7 (îlots situés entre la rue Félizat et le boulevard Yves Farge) :

Réaliser un nouveau quartier de ville, structuré à partir du percement de nouveaux axes forts et de voies de desserte, constituant des îlots urbains majoritairement résidentiels et mixtes, en n'obérant pas les conditions de fonctionnement des activités en place à court terme.

Concernant plus particulièrement les Girondins :

> Ouvrir le futur axe majeur du quartier en est-ouest, depuis la rue des Girondins existante jusqu'à l'avenue Jean Jaurès et la rue de la Croix-Barret, au service des liaisons inter-quartiers, y compris dans une perspective de franchissement du fleuve vers le Confluent, et assurer une meilleure desserte locale, par un nouveau maillage viaire nord-sud, découpant les parcelles existantes anciennement industrielles en parcelles à urbaniser.

> Structurer le quartier de Gerland autour d'une trame verte, selon un axe nord-sud à créer, traversant Gerland depuis le parc de Gerland jusqu'à la rue du Pré Gaudry, et ménageant de nombreuses ouvertures sur le fleuve, à partir des berges du Rhône, du boulevard Yves Farge, de l'avenue Jean Jaurès et de l'allée Fontenay à créer.

> Fédérer les sous secteurs de Gerland par une liaison entre les équipements universitaires du sud (ENS, Lyon I) et les implantations historiques de Lyon II et III au nord du 7^{ème} arrondissement, au sein du campus Charles Mérieux.

> Privilégier les déplacements modes doux, piétons et cycles, à travers un axe apaisé et paysagé, que constitue l'allée Fontenay, pour rejoindre le pôle multimodal de Jean Macé sans nécessairement emprunter l'avenue Jean Jaurès et en complément des axes de transport en commun.

> Créer une nouvelle densité grâce à des îlots jardins, majoritairement résidentiels, permettant de faire émerger de nouvelles polarités pouvant comporter des fonctions diversifiées, tout en ménageant des lieux plus apaisés pour habiter.

> Assurer une mixité sociale au sein de ce nouveau quartier par la construction de logements, répondant notamment aux enjeux du locatif social, de l'accession sociale et de l'habitat abordable.

> Constituer un pôle d'équipements publics de proximité au cœur du quartier, associé à l'allée Fontenay et à des espaces publics confortables.

> Préserver certaines constructions existantes qui témoignent de l'histoire du quartier.

PADD en vigueur dans le reste du quartier :

> Prévoir la constitution d'un front urbain continu selon des hauteurs élevées sur le boulevard Yves Farge et au nord de l'avenue Jean-Jaurès, et favoriser le développement tertiaire sur l'axe Jaurès, entre les rues Lagrange et Lortet.

> Paysager les talus des emprises ferroviaires en façade de la rue Lagrange, sans empêcher les constructions nécessaires à l'exploitation ferroviaire.

> Garder la vocation économique des grands tènements au nord-ouest de Jaurès, mais encadrer leur évolution et identifier les zones économiques dont l'actuelle vocation pourrait évoluer dans le temps.